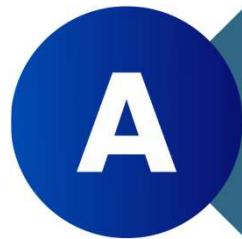




Réunion d'information finance

Samedi 05/04/2025 – 14h – Château de Paris Jardins

1. Introduction
2. Clôture 2024
3. Plan Pluriannuel de travaux
4. Optimisation fiscale
5. Nouvelle proposition budgétaire et plan à 5 ans
6. Questions diverses



## APPRECIER & VALORISER

Entretenir le patrimoine de Paris Jardins et valoriser le domaine.



## RENTABILISER

Fiabiliser les finances en limitant les impacts fiscaux.



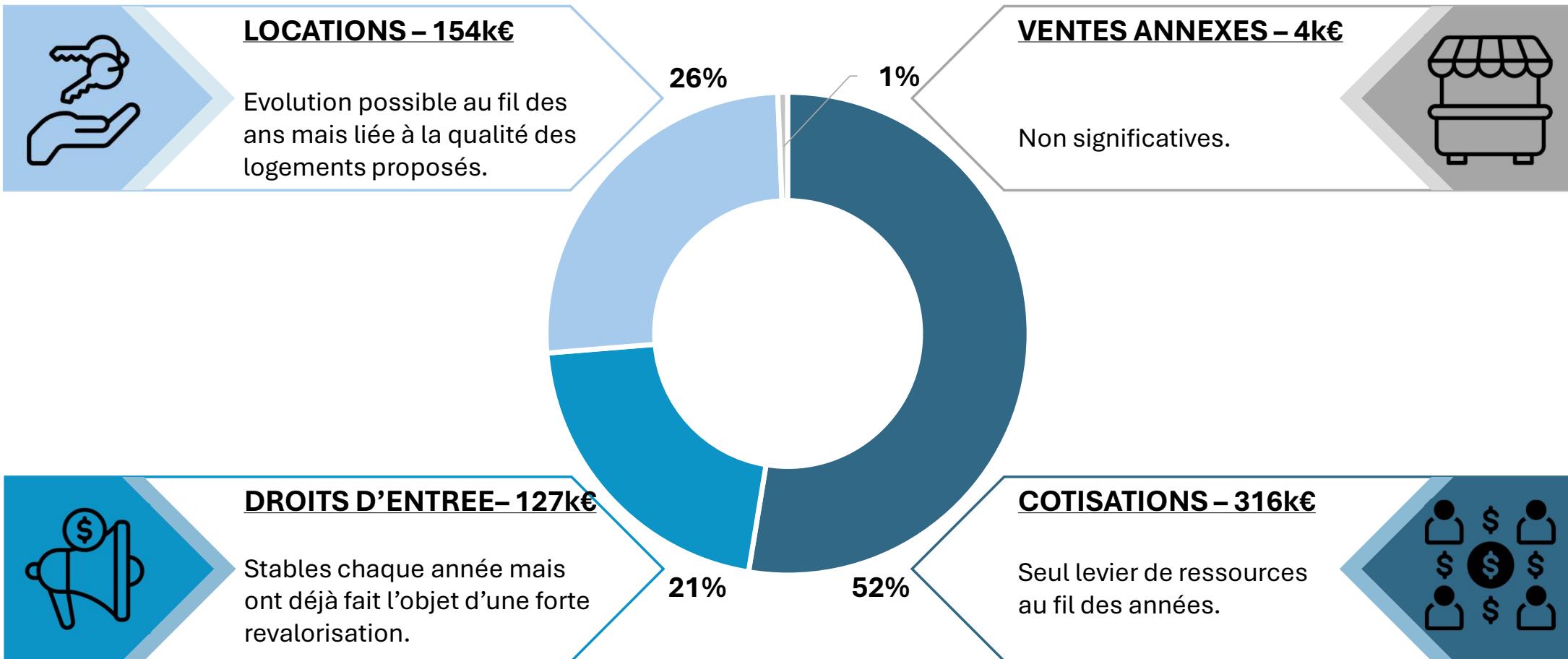
## CONTENIR & CONSERVER

Limiter l'impact sur les finances des sociétaires en conservant des cotisations basses.



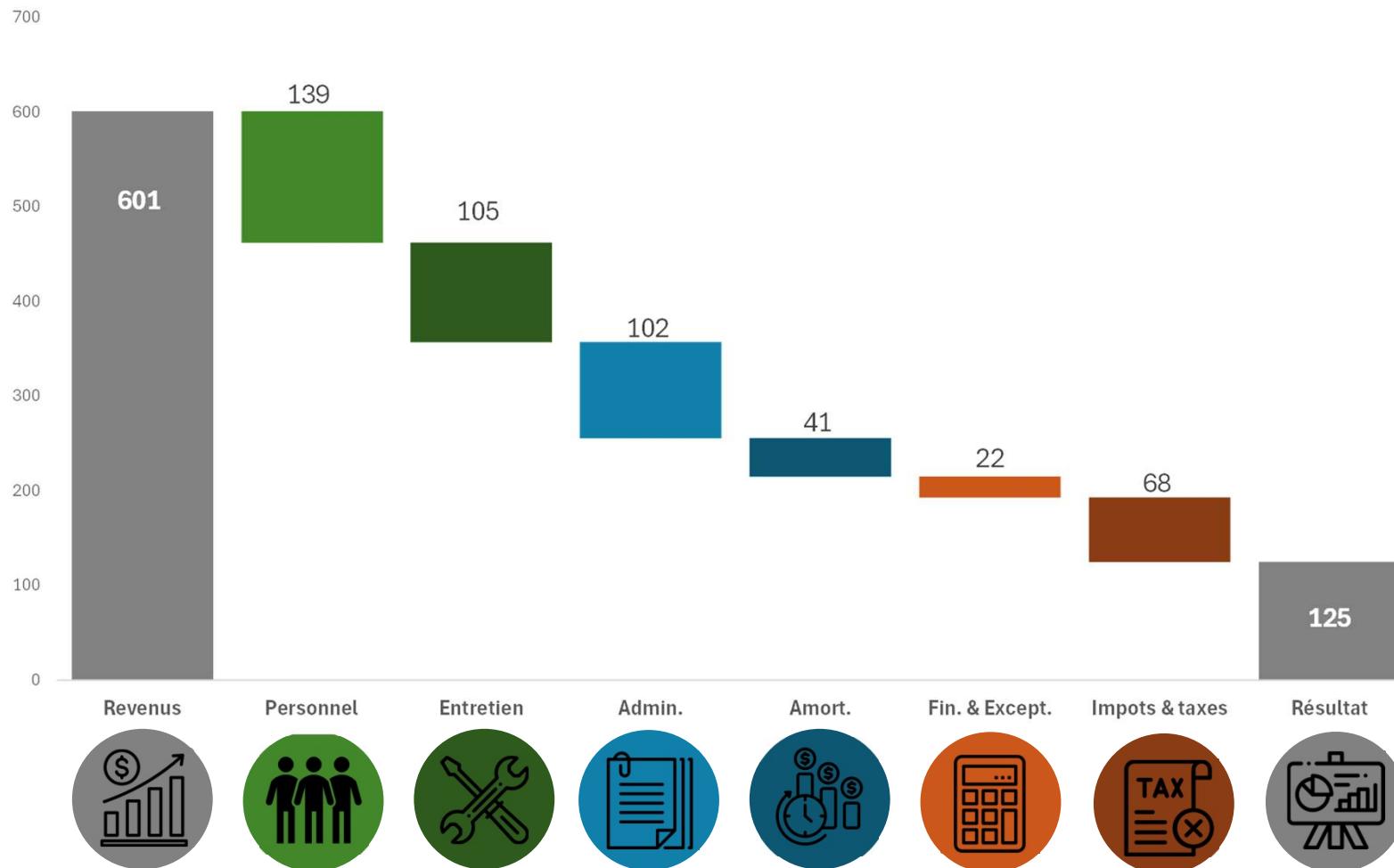
# Clôture 2024

# 2024 – Répartition des ressources

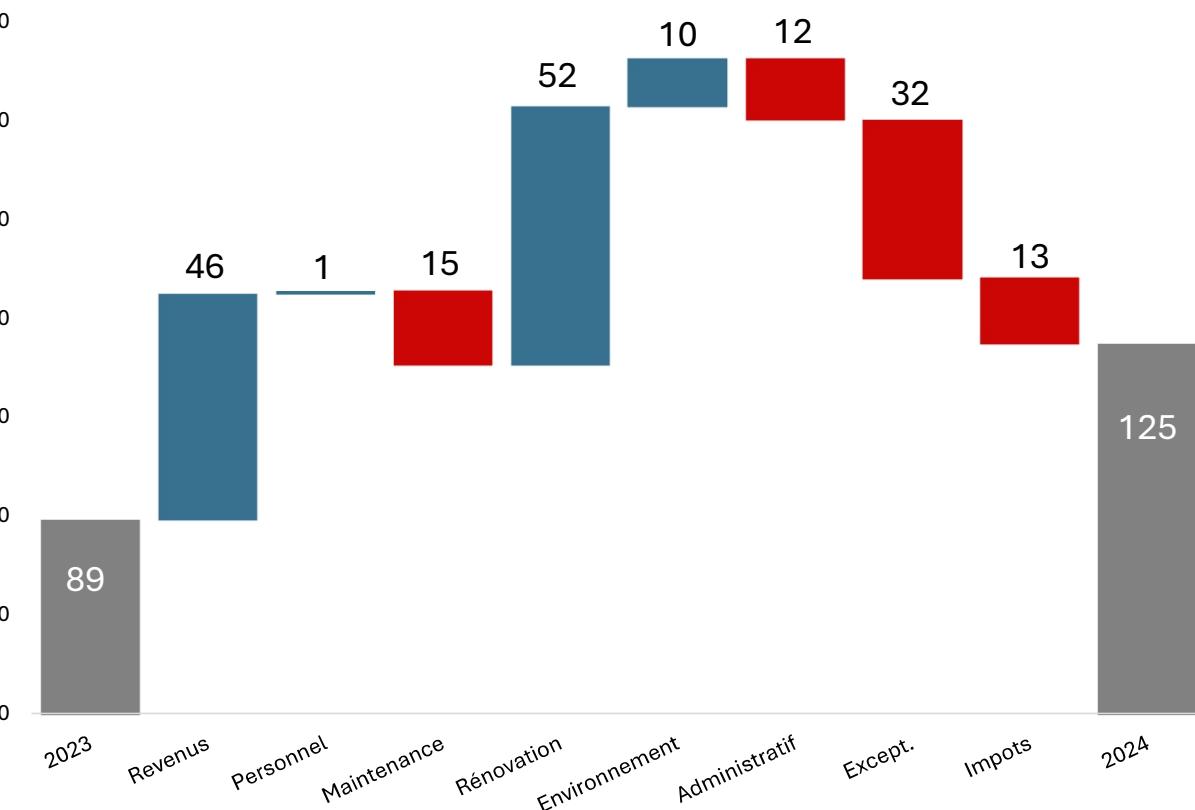


# Résultat 2024

PARIS  JARDINS



# 2024 vs 2023



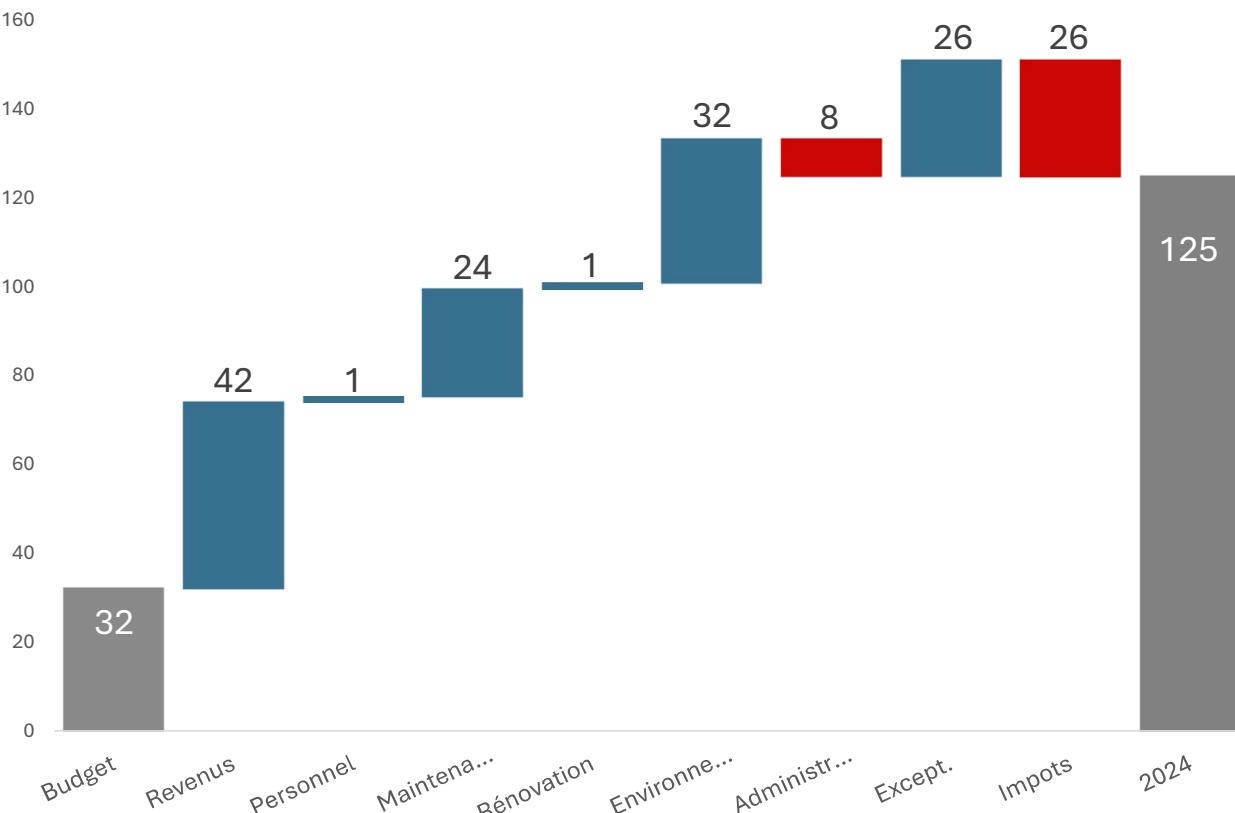
Une hausse du résultat qui s'explique principalement par:

- Housse des cotisations +38k€.
- Plus de droits d'entrée +10k€.

Pour les charges:

- Non récurrence de dépenses d'entretien de 2023 sur 2024.
- Honoraires en hausse liés à:
  - Un produit exceptionnel en 23 (-6k€)
  - Des frais liés au cinéma (-4k€).
- Cout net de l'étude des RP pour 32k€ (48k€ en 2025).

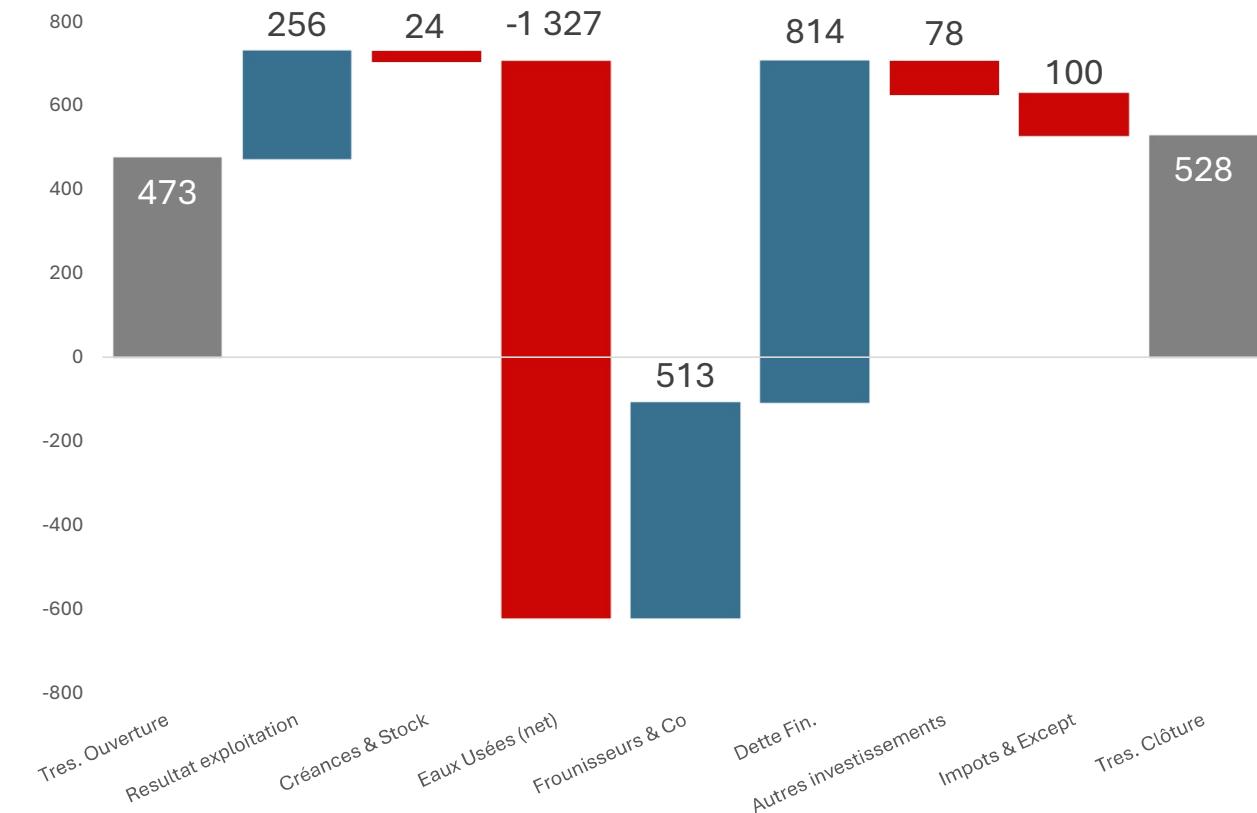
# 2024 vs Budget



Par rapport à son objectif de budget, PJ réalise un profit additionnel de +93k€:

- 42k€ de droits d'entrée en plus.
- 26k€ de frais de rénovations non dépensés sur l'année, principalement en raison de leur comptabilisation en immobilisations.
- 32k€ de décalage de dépenses d'environnement non réalisés.

# Trésorerie 2024



Paris Jardins génère un excès de trésorerie en 2024 de +55k€ :

- 256k€ de trésorerie générée par l'activité (EBE).
- Impact neutre en trésorerie des EU, financées en partie par la dette frs.
- Investissements réalisés au bilan pour -78k€ (Bassin bas, appartements 5 & 11).
- Etude des réseaux privatifs pour -32k€.
- Fiscalité de -68k€ dont 40k€ d'IS.

# Plan Pluriannuel de travaux

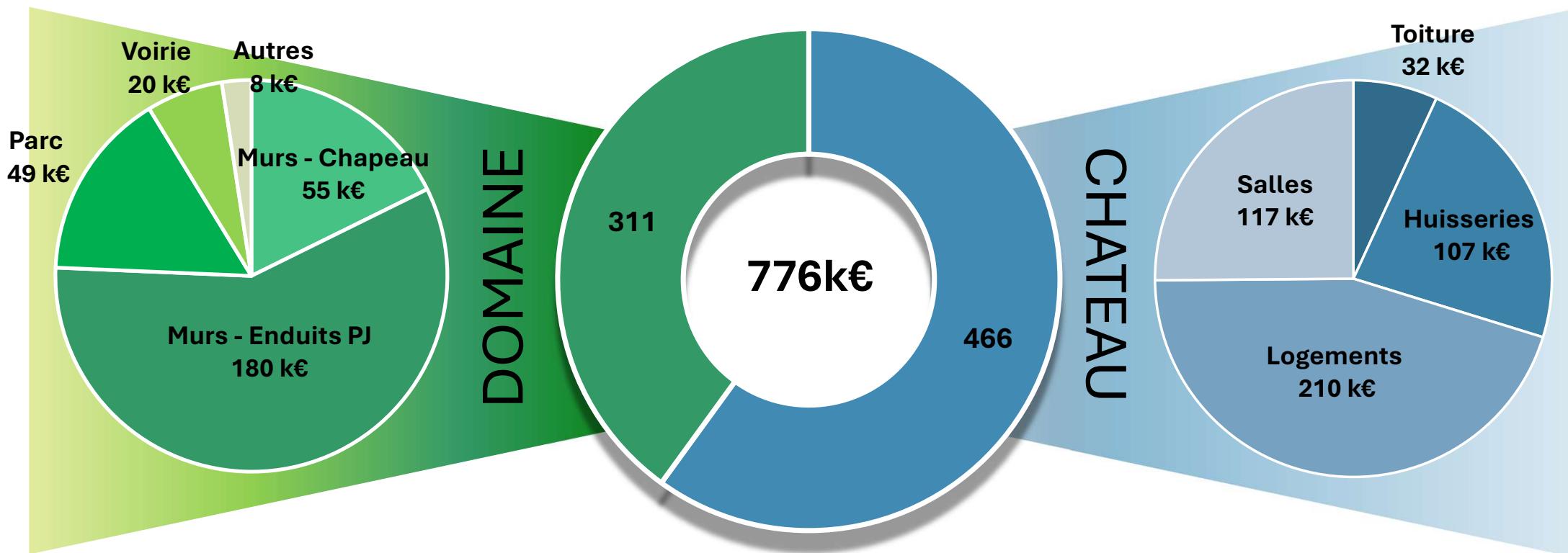
---

2025-2029



# Plan Pluriannuel 2025/2029

PARIS JARDINS



# Plan Pluriannuel – 776k€ (\*)



**2025  
139k€**

**2026  
169k€**

**2027  
194k€**

**2028  
136k€**

**2029  
140k€**

<b>223k€ 29%</b>	<b>Charges (P&amp;L) : 43k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hono. Bar - 11k€</li><li>Salles du conseil - 20k€</li><li>Entretien Chenaux – 5k€</li><li>Voirie &amp; co. - 3,6k€</li><li>Divers – 3,5k€</li></ul> <b>Immobilisations: 96k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Logements x2 - 50k€</li><li>Bar - 36k€</li><li>Charpente CA - 10k€</li></ul>
----------------------	--

<b>553k€ 71%</b>	<b>Charges (P&amp;L) : 41k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fenêtres - 13k€</li><li>Volets - 8k€</li><li>Entretien Chenaux – 5k€</li><li>Ventilation - 3k€</li><li>Voirie &amp; co. – 11k€</li><li>Divers – 1k€</li></ul> <b>Immobilisations: 128k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Logements x2 - 40k€</li><li>Murs ph. 1 – 55k€</li><li>Lanterne – 33k€</li></ul>
----------------------	--

<b>Charges (P&amp;L) : 54k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fenêtres - 32k€</li><li>Volets – 8k€</li><li>Entretien Chenaux – 3k€</li><li>Secretariat – 8k€</li><li>Voirie &amp; co. – 1,5k€</li><li>Divers – 1k€</li></ul> <b>Immobilisations: 140k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Logements x2 - 40k€</li><li>Murs ph. 2 – 70k€</li><li>Isolation Château – 15k€</li><li>Parc aux daims – 15k€</li></ul>
--

<b>Charges (P&amp;L) : 46k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fenêtres – 15k€</li><li>Volets – 8k€</li><li>Entretien Salles – 16k€</li><li>Entretien Chenaux – 3k€</li><li>Voirie &amp; co. – 1,5k€</li><li>Divers – 2k€</li></ul> <b>Immobilisations: 90k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Logements x2 - 40k€</li><li>Murs ph. 3 – 50k€</li></ul>
--

<b>Charges (P&amp;L) : 40k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fenêtres – 15k€</li><li>Volets – 8k€</li><li>Entretien Salles – 11k€</li><li>Entretien Chenaux – 3k€</li><li>Voirie &amp; co. – 1,5k€</li><li>Divers – 1k€</li></ul> <b>Immobilisations: 100k€</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Logements x2 - 40k€</li><li>Murs ph. 4 – 60k€</li></ul>
---

# Optimisation fiscale



# Constat situation fiscale



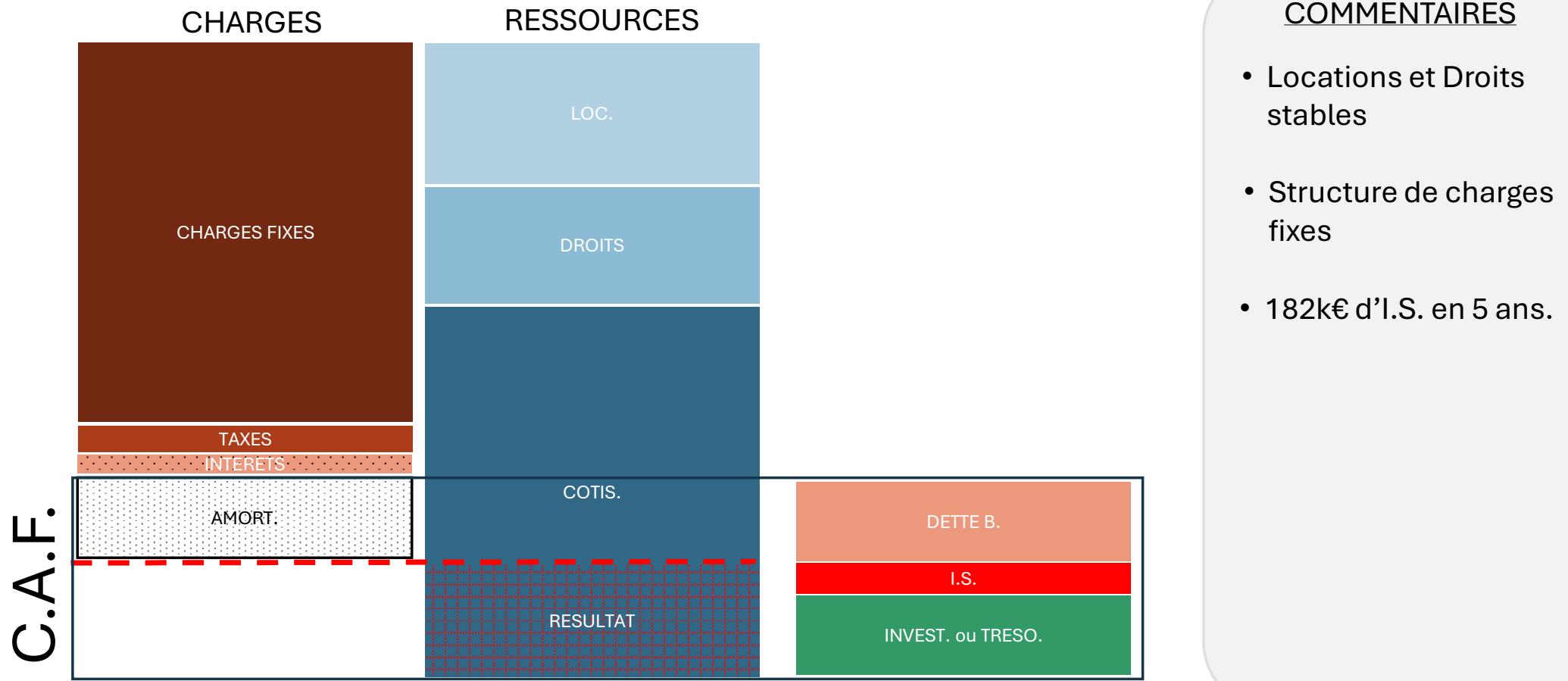
- Paris Jardins a une structure de charges fixes.
- Ainsi que des besoins d'investissements importants et nécessaires.
- Pas de leviers possibles sur les ressources mis à part les cotisations.
- Aujourd'hui, 100% des ressources sont fiscalisées alors que seules les charges sont déductibles.
- En conséquence, PJ paie de l'IS tous les ans.

Comment limiter l'impact fiscal?

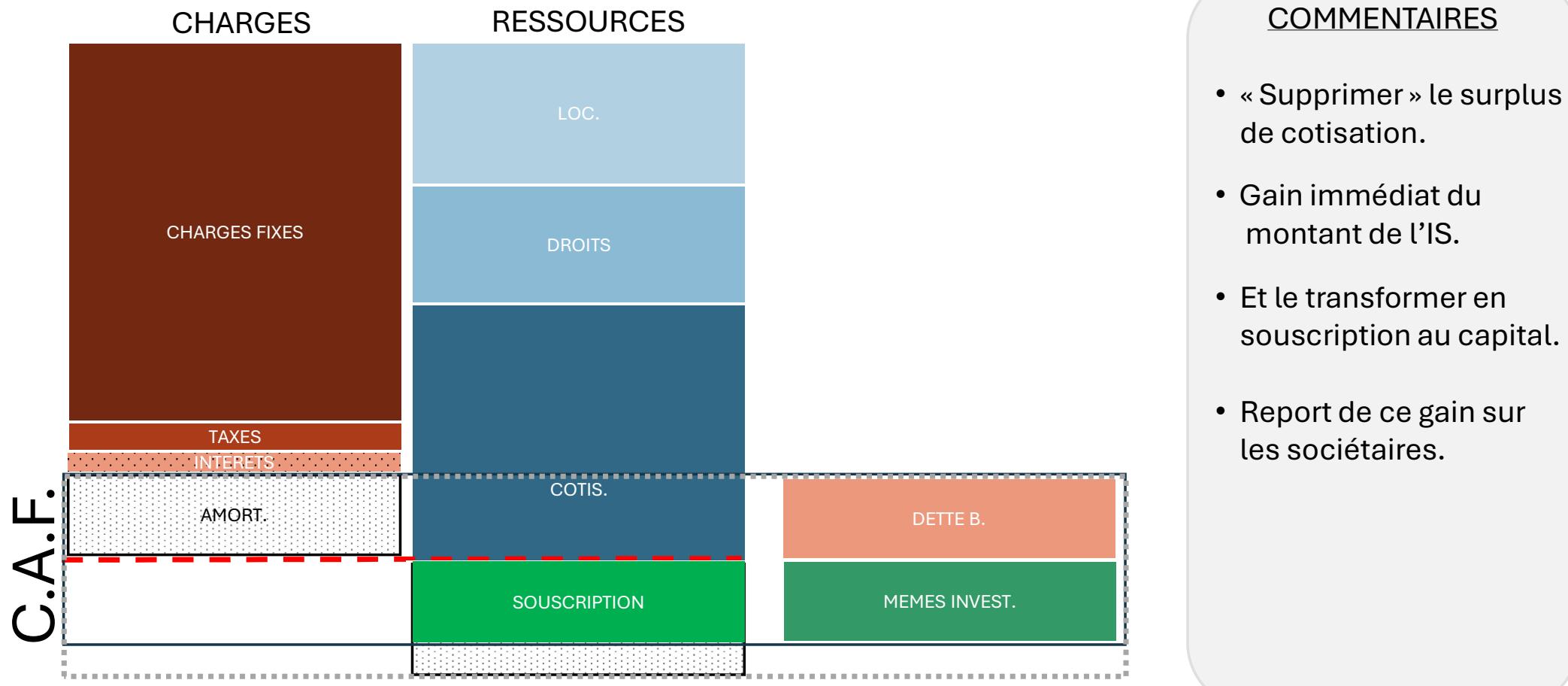
Tout en continuant à investir?

Sans solliciter les sociétaires davantage?

# Fonctionnement actuel



# Optimisation fiscale



# Principe de l'augmentation



- Rétrocession du gain d'IS sur les appels des sociétaires.
- 575k€ étalés sur 5 ans.
- Deux possibilités:
  - Augmentation de la valeur nominale des actions.
  - Emission de nouvelles actions.
- Formalisme à respecter:
  - AGE
  - Publication / Compte spécifique
- Libération possible en 5 ans mais:
  - 25% minimum la première année (\*)
  - Perte du taux réduit d'IS (15%) tant que la libération n'est pas totale

# Nouveau budget



# Chiffres clefs 2025/2029

PARIS JARDINS

**A**

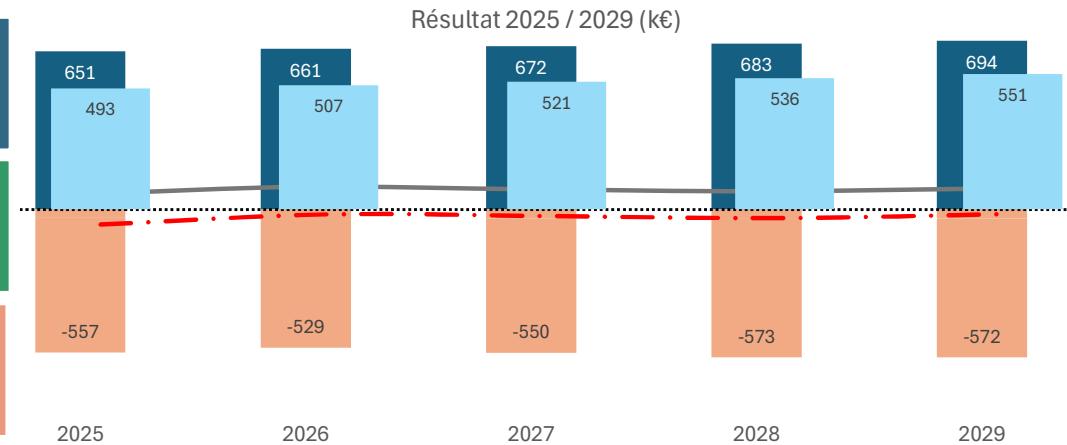
- 575k€ d'apport et utilisation de la trésorerie.

**R**

- Gain d'I.S. : 177k€ en 5 ans.

**C**

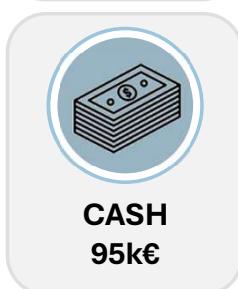
- Taux constant à 3,7%.
- (182)k€ pour les sociétaires.



TAUX 24/29  
+ 3,7%

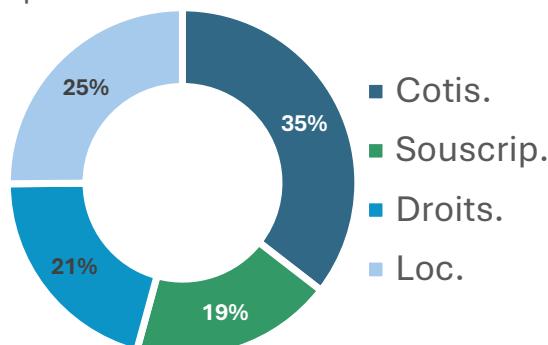


IMPOTS  
-177k€



CASH  
95k€

Répartition revenus 2025 / 2029



# Calculs des cotisations 2025/2029



## Calcul des cotisations - Schéma AG 2024

P&L	2 024	Var n-1	2 025	Var n-1	2 026	Var n-1	2 027	Var n-1	2 028	Var n-1	2 029	Var n-1
Base S	268 633		268 633		268 633		268 633		268 633		268 633	
Base Sh	32 757		32 757		32 757		32 757		32 757		32 757	
Base Sd	5 129		5 129		5 129		5 129		5 129		5 129	
Coef I	1,1750	3,6%	1,2000	2,1%	1,2000	0,0%	1,2000	0,0%	1,2000	0,0%	1,2000	0,0%
Coef C	0,3920	10,1%	0,4630	18,1%	0,4769	3,0%	0,4912	3,0%	0,5059	3,0%	0,5211	3,0%
Moyenne Véhicule	24 500		24 500		24 500		24 500		24 500		24 500	
<b>Total Cotisations</b>	<b>310 923</b>		<b>369 999</b>	<b>19,0%</b>	<b>380 364</b>	<b>2,8%</b>	<b>391 040</b>	<b>2,8%</b>	<b>402 036</b>	<b>2,8%</b>	<b>413 362</b>	<b>2,8%</b>
												<b>TCAC</b>
												<b>4,9%</b>

## Nouveau calcul avec augmentation de capital

P&L	2 024	Var n-1	2 025	Var n-1	2 026	Var n-1	2 027	Var n-1	2 028	Var n-1	2 029	Var n-1
Base S	268 633		268 633		268 633		268 633		268 633		268 633	
Base Sh	32 757		32 757		32 757		32 757		32 757		32 757	
Base Sd	5 129		5 129		5 129		5 129		5 129		5 129	
Coef I	1,1750	3,6%	1,2000	2,1%	1,2000	0,0%	1,2000	0,0%	1,2000	0,0%	1,2000	0,0%
Coef C	0,3920	10,1%	0,4057	3,5%	0,4240	4,5%	0,4431	4,5%	0,4630	4,5%	0,4838	4,5%
Moyenne Véhicule	24 500		24 500		24 500		24 500		24 500		24 500	
<b>Total Cotisations</b>	<b>310 923</b>		<b>327 255</b>	<b>5,3%</b>	<b>340 879</b>	<b>4,2%</b>	<b>355 116</b>	<b>4,2%</b>	<b>369 994</b>	<b>4,2%</b>	<b>385 541</b>	<b>4,2%</b>
Affection AK			115 000		115 000		115 000		115 000		115 000	
Nouveau Coef C	0,3920		0,2516		0,2699		0,2889		0,3089		0,3297	
<b>Montant Cotisations</b>	<b>310 923</b>	<b>12,8%</b>	<b>212 255</b>	<b>-31,7%</b>	<b>225 879</b>	<b>6,4%</b>	<b>240 116</b>	<b>6,3%</b>	<b>254 994</b>	<b>6,2%</b>	<b>270 541</b>	<b>6,1%</b>

# Compte de résultat 2025/2029



P&L	2 025	Var n-1	2 026	Var n-1	2 027	Var n-1	2 028	Var n-1	2 029	Var n-1
Revenus	493 155	-17,9%	506 779	2,8%	521 016	2,8%	535 894	2,9%	551 441	2,9%
Cotisations	212 255	-32,8%	225 879	6,4%	240 116	6,3%	254 994	6,2%	270 541	6,1%
Droits d'entrée	126 896	0,0%	126 896	0,0%	126 896	0,0%	126 896	0,0%	126 896	0,0%
Locations	154 004	0,0%	154 004	0,0%	154 004	0,0%	154 004	0,0%	154 004	0,0%
Cinema	0	n/a								
Autres Produits	0	-100,0%	0	n/a	0	n/a	0	n/a	0	n/a
Personnel	-167 361	20,7%	-142 381	-14,9%	-146 652	3,0%	-151 052	3,0%	-155 583	3,0%
Frais Administratif	-11 357	3,0%	-11 697	3,0%	-12 048	3,0%	-12 410	3,0%	-12 782	3,0%
Environnement	-56 450	362,7%	-50 429	-10,7%	-41 869	-17,0%	-50 770	21,3%	-35 683	-29,7%
Rénovation	-43 100	-16,4%	-41 100	-4,6%	-53 500	30,2%	-45 500	-15,0%	-39 500	-13,2%
Maintenance	-60 820	47,3%	-62 645	3,0%	-64 524	3,0%	-66 460	3,0%	-68 454	3,0%
Energie	-15 582	3,0%	-16 050	3,0%	-16 531	3,0%	-17 027	3,0%	-17 538	3,0%
Sécurité	-21 388	-31,3%	-22 029	3,0%	-22 690	3,0%	-23 371	3,0%	-24 072	3,0%
Contribution	117 098	-60,9%	160 449	37,0%	163 202	1,7%	169 305	3,7%	197 830	16,8%
Assurances	-16 961	3,0%	-17 469	3,0%	-17 994	3,0%	-18 533	3,0%	-19 089	3,0%
Déplacements	-1 620	3,0%	-1 669	3,0%	-1 719	3,0%	-1 770	3,0%	-1 824	3,0%
Honoraires & consulting	-22 152	3,0%	-22 817	3,0%	-23 502	3,0%	-24 207	3,0%	-24 933	3,0%
Autres couts Indirect	-4 855	3,0%	-5 000	3,0%	-5 150	3,0%	-5 305	3,0%	-5 464	3,0%
EBITDA	71 510	-72,0%	113 493	58,7%	114 838	1,2%	119 490	4,1%	146 520	22,6%
Amortissements	-40 541	0,0%	-130 541	222,0%	-143 291	9,8%	-157 291	9,8%	-166 291	5,7%
Frais Financiers	-17 813	-282,3%	-22 236	24,8%	-20 650	-7,1%	-18 989	-8,0%	-17 249	-9,2%
Impots	-28 551	-58,1%	-30 801	7,9%	-28 551	-7,3%	-28 551	0,0%	-31 367	9,9%
Exceptionnel	-48 076	50,6%	0	-100,0%	0	n/a	0	n/a	0	n/a
Reprise Subventions	0	n/a	48 283	n/a	48 283	0,0%	48 283	0,0%	48 283	0,0%
Resultat Net	-63 471	-150,8%	-21 802	-65,6%	-29 372	34,7%	-37 059	26,2%	-20 104	-45,8%

Nouveaux niveaux de revenus conformes à la proposition d'optimisation.

Leger surcout de salaires en 2025 lié au départ en retraite de Gerard et à son remplacement.

Dépenses plus régulières sur l'environnement en lien avec les prévisions de la commission.

Prise en compte du PPT pour la partie charge.

Autres charges plafonnées à +3% d'augmentation par an.

Résultat optimisé pour ne pas payer d'IS.

# Bilan et Trésorerie – 2025/2029



<b>Bilans</b>	<b>2 025</b>	<b>2 026</b>	<b>2 027</b>	<b>2 028</b>	<b>2 029</b>
Immobilisations	4 249 044	4 246 003	4 242 711	4 175 420	4 109 129
Stock	550	550	550	550	550
Créances Clients	3 215	3 215	3 215	3 215	3 215
Dettes Fournisseurs	-200 756	-17 756	-17 756	-17 756	-17 756
Autres Circulants	-2 464 061	-2 415 779	-2 367 496	-2 319 214	-2 270 931
<b>Emploi</b>	<b>1 587 991</b>	<b>1 816 232</b>	<b>1 861 224</b>	<b>1 842 215</b>	<b>1 824 206</b>
Situation nette	706 042	799 240	884 868	962 809	1 057 704
Actionnaires	-7 503	-7 503	-7 503	-7 503	-7 503
Dettes Financières	1 227 159	1 140 128	1 051 511	961 233	869 215
Cash	-337 708	-115 633	-67 652	-74 324	-95 210
<b>Dettes Nettes</b>	<b>889 451</b>	<b>1 024 495</b>	<b>983 859</b>	<b>886 909</b>	<b>774 005</b>
<b>Ressources</b>	<b>1 587 991</b>	<b>1 816 232</b>	<b>1 861 224</b>	<b>1 842 215</b>	<b>1 824 206</b>

<b>Cash Flow</b>	<b>2 025</b>	<b>2 026</b>	<b>2 027</b>	<b>2 028</b>	<b>2 029</b>
Resultat Net	-63 471	-21 802	-29 372	-37 059	-20 104
Amort. & Depre.	40 541	130 541	143 291	157 291	166 291
Impots	28 551	30 801	28 551	28 551	31 367
Interets Fin.	17 813	22 236	20 650	18 989	17 249
Reprise Subventions	0	-48 283	-48 283	-48 283	-48 283
Exceptionnels	48 076	0	0	0	0
<b>EBITDA</b>	<b>71 510</b>	<b>113 493</b>	<b>114 838</b>	<b>119 490</b>	<b>146 520</b>
Variances Bilan	-329 558	-183 000	0	0	0
<b>Trésorerie Op.</b>	<b>-258 048</b>	<b>-69 507</b>	<b>114 838</b>	<b>119 490</b>	<b>146 520</b>
Immos.	-375 340	-127 500	-140 000	-90 000	-100 000
Dettes Fin.	404 638	-109 267	-109 267	-109 267	-109 267
Impots & Exceptionnel	-76 627	-30 801	-28 551	-28 551	-31 367
Societaires	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
<b>Trésorerie Disp.</b>	<b>-190 377</b>	<b>-222 075</b>	<b>-47 981</b>	<b>6 672</b>	<b>20 886</b>
Ouverture	528 085	337 708	115 633	67 652	74 324
<b>Clôture</b>	<b>337 708</b>	<b>115 633</b>	<b>67 652</b>	<b>74 324</b>	<b>95 210</b>

# Conclusion

A

Programme d'investissements ambitieux et conforme avec la volonté de valorisation du domaine.

R

Exposition fiscale réduite tout en permettant à la SA de réaliser ses engagements.

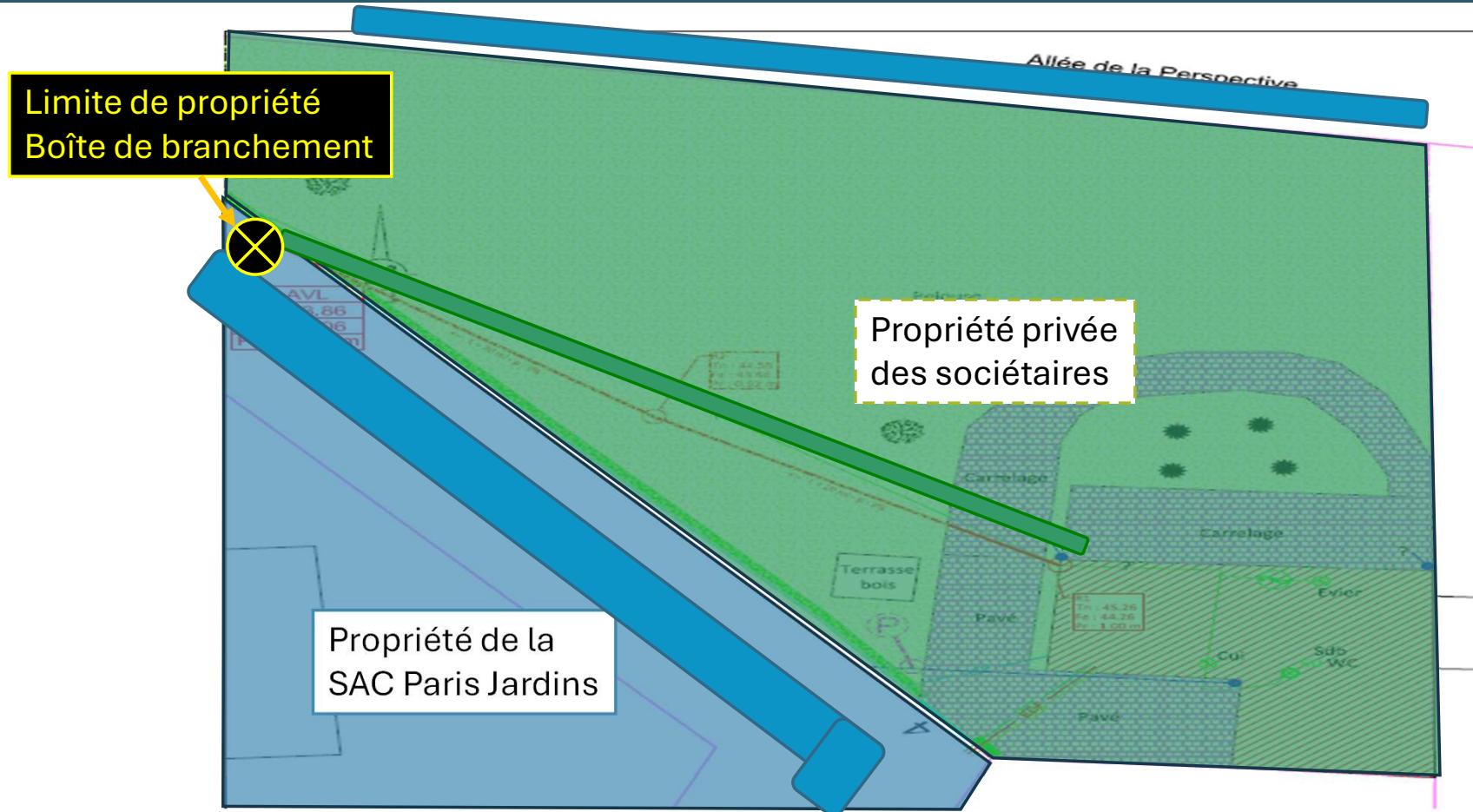
C

Recours aux sociétaires plus faible et plus régulier sur les 5 prochaines années.

# Questions Diverses

- Projet à destination individuelle.
- Des précisions en attente de réponse de l'AESN / SYAGE.
- Contraintes légales imposées par la forme juridique de PJ.
  - Distinction importante entre Sociétaires et Propriétaires (Abus de Bien Social).
  - Modalités d'utilisation des ressources de la SAC.
  - Transfert de responsabilité = Engagement hors bilan.
  - Nécessité d'assurances spécifiques.
- Avance des fonds obligatoires dans tous les cas par les sociétaires / propriétaires.

# Représentation graphique



# Branchements Privatifs



## Maîtrise Ouvrage Individuelle

- Gestion par les propriétaires

### Avantages

Pas de risques

### Inconvénients

Pas de subventions



## Maîtrise Ouvrage Groupée Privée

- Gestion par les propriétaires
- Centralisation des demandes de subventions.
- Subventions plafonnées

Pas de responsabilité

Impératif légal  
Pas de péréquation



## Maîtrise Ouvrage Groupée Publique

- Gestion par la collectivité
- Choix unique du TP
- Subventions forfaitaires

Maximum de subventions  
Redistribution adaptable

+/- Solidarité des membres

Transfert de responsabilité  
Coût plus élevé (AMO, Assurances)

# Merci à tous.